
Årsredovisning

BRF GRÖNA HUSEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769607-7531

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelser	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse - 2016

Styrelsen har bestått av: Per Eriksson, Ingrid Hübner, Martin Rudert, Johanna Lepistö, Tommy Jonsson och Stefan Strömqvist

Föreningsstämma hölls den 3/5 2016

Vid mötet framröstades 5 ordinarie ledamöter och 1 suppleant.

Styrelsen har därefter varit konstituerad enligt följande:

Ordförande	Per Eriksson
Sekreterare	Ingrid Hübner
Ledamot	Johanna Lepistö
Ledamot	Tommy Jonsson
Ledamot	Martin Rudert
Suppleant	Stefan Strömqvist

Martin Rudert avgick ur styrelsen den 1/11 2016 pga flyttning från området.

Möten 2016:

Under tiden 1/1 – 31/12 2016:

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten och 1 konstituerande möte

Styrelsen har dessutom haft möten med:

- Lidingö Stad angående deras fortsatta utvecklingsarbete med Högsätra-området
- Kontaktpersoner för Riksbyggen
- SBAB som informerade om bankens tjänster och gav en analys av Bostadsrättsföreningen.
- IKANO angående föreningens mark

Styrelsemöten har skett i lokal i Nya Föreningsgården, Larsberg
Årsmötet hölls också i dessa lokaler.

Händelser

Avtalet med Storholmen avslutades.

Storholmens ärende till kronofogden med krav på Föreningen har avskrivits av myndigheten.

En förlikning har ingåtts med Storholmen och alla dokument avhämtades den 29/9 2016.

Avtalet med Riksbyggen som ny förvaltare startade den 1/5 2016 och löper på 2 år.

I Riksbyggens avtal ingår jourtjänst, varför vårt tidigare avtal med Dygnet-avtal har sagts upp.

Försäkring har tecknats med Vardia för ett år till den 30/4 2017.

Avtalet med ComHem har omförhandlats och förlängning skett.

Qpark:s avtal är förlängt till 2019.

Nytt hyresavtal har tecknats med Förskolan Äpplet.

Skogsgläntans kontrakt är uppsagt till omförhandling.

En kompletterande ansökan om bidrag till solenergi har lämnats in, då den tidigare inte var komplett.

Fuktskador har konstaterats i 5 lägenheter, varav 2 reglerades under 2016.

Riksbyggen gör framöver en besiktning av lägenheter som renoverats i våtrum – badrum och kök.

Kontrollmätning har utförts i 6 lägenheter, där inga förhöjda värden konstaterats.

Fuktskada på Skogsglántan har åtgärdats.

Övervakningskamera har installerats i garaget efter inbrott och skadegörelse där.

I samband med försäljning gör Riksbyggen en avflyttningskontroll, som protokollförs och skickas till styrelsen.

Fönsterrenovering. Konsult har anlåtats och offerter har tagits in.

Balkonginglasning har utretts och beslut om leverantör tas under 2017.

Målning har utförts på farthindren på gatorna.

En trädgårdsgrupp har startats och de har haft två möten, varav ett med en genomgång av utemiljön, som underlag till förslag för åtgärder under 2017.

En besiktning av uteplatser har gjorts av Riksbyggen och boende har fått brev om rättelse enligt trivselregler.

En av hyreslägenheterna har erbjudits renovering under 2017.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GRÖNA HUSEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 12 i Lidingö kommun. Byggnaderna är uppförda 1975 och innehåller 156 lägenheter. Fastighetens adress är Lillåkersvägen 5-81.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
–	70	50	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC platser	Förråd
2	65	66	12	56

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,3% av föreningens totala intäkter.

Total bostadsarea:	11 658 m ²
Varav hyresrätter:	760 m ²
Lokalarea (ej förråd):	503 m ²

Årets taxeringsvärde	178 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 141 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia.

Riksbyggens kontor i Hammarby sjöstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2016-05-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Per Eriksson	Ordförande	Stämman
Tommy Jonsson	Ledamot	Stämman
Ingrid Hübner	Ledamot	Stämman
Johanna Lepistö	Ledamot	Stämman
Martin Rudert	Ledamot	Stämman

avgick i november 2016

Styrelsesuppleanter

Stefan Strömqvist Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Focus Revison, Björn Sjödin Stämman

Revisorssuppleanter

Jan Lilja Stämman

Valberedning

Jenny Isaksson (sammanställande) Stämman

Ivar Johansson Stämman

Mikael Welin Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-04-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 913 tkr och planerat underhåll för 290 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 1 313 tkr per år för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 113 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m². Då föreningen använder K3 regler för avskrivning kommer de större underhållsåtgärderna att bokföras som investeringar och inte belasta underhållsfonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	69
Värme	45
Ventilation	129
El	32
Huskropp utvändigt	15

Föreningens likviditet har under året förändrats från 436% till 365% (Se ordlistan)

I resultatet ingår avskrivningar med 2 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 371 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. Av föreningens 156 lägenheter är 145 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 147	9 118	9 140	8 955	8 875
Resultat efter finansiella poster	- 943	- 1 708	- 1 185	677	- 395
Soliditet	58%	58%	57%	58%	57%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 732 908	92 634 700	5 229 014	-10 230 233	-1 707 540
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 017 327	-1 017 327	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 707 540	1 707 540
Reservering underhållsfond			531 000	- 531 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			-1 032 714	1 032 714	
Årets resultat					- 942 531
Vid årets slut	13 732 908	92 634 700	5 744 627	-12 453 386	- 942 531

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-11 937 773
Årets resultat före fondförändring	-942 531
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-531 000
Årets fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 017 327
Årets ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut	1 032 714
Summa underskott	<u>-13 395 917</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

I anspråktagande av underhållsfond	<u>290 015</u>
Att balansera i ny räkning	-13 685 932

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	9 146 941	9 102 632
Övriga rörelseintäkter	2	122 849	216 544
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 269 790	9 319 177
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader		- 912 854	- 834 975
Årets underhållskostnader		- 290 015	-1 032 714
Driftkostnader	3	-5 238 517	-5 200 317
Övriga externa kostnader	4	- 580 604	- 697 681
Personalkostnader	5	- 218 998	- 222 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 313 616	-2 313 612
Summa rörelsekostnader		-9 554 603	-10 302 003
Rörelseresultat		- 284 813	- 982 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	31 924	25 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 689 642	- 750 015
Summa finansiella poster		- 657 718	- 724 714
Resultat efter finansiella poster		- 942 531	-1 707 540
Årets resultat		- 942 531	-1 707 540

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	161 343 731	163 607 302
Inventarier, verktyg och installationer	10	55 807	105 852
Summa materiella anläggningstillgångar		161 399 537	163 713 154
Summa anläggningstillgångar			
		161 399 537	163 713 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 936	7 401
Övriga fordringar	11	366 032	54 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	196 622	175 797
Summa kortfristiga fordringar		609 589	237 760
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	8 340 034	7 659 239
Summa kassa och bank		8 340 034	7 659 239
Summa omsättningstillgångar			
		8 949 623	7 896 999
SUMMA TILLGÅNGAR			
		170 349 161	171 610 153

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 367 608	106 367 608
Underhållsfond		5 744 627	5 229 014
Summa bundet eget kapital		112 112 235	111 596 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 453 386	-10 230 233
Årets resultat		- 942 531	-1 707 540
Summa fritt eget kapital		-13 395 917	-11 937 773
Summa eget kapital		98 716 318	99 658 849
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	69 178 213	70 138 220
Summa långfristiga skulder		69 178 213	70 138 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	480 000	—
Leverantörsskulder		662 067	616 788
Skatteskulder		11 475	15 041
Övriga skulder		49 097	78 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 251 991	1 103 096
Summa kortfristiga skulder		2 454 630	1 813 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 349 161	171 610 153

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-942 531	-1 707 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	2 313 616	2 313 612
	<u>1 371 085</u>	<u>606 072</u>
Årets skatt	0	99 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 371 085</u>	<u>705 203</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-371 829	63 008
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	161 546	-138 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 160 802</u>	<u>629 444</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-480 007	-480 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	3 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-480 007</u>	<u>2 945 000</u>
Årets kassaflöde	680 795	3 574 444
Likvida medel vid årets början	7 659 239	4 084 795
Likvida medel vid årets slut (se och Not 13)	<u>8 340 034</u>	<u>7 659 239</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fond-

avsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentindelad linjär plan 15-100 år	1-6,67%
Ombyggnad sophus, linjär plan 45 år	2%
Markanläggning, upprustning gård, linjär plan 45 år	2%
Ombyggnad ventilation	10%
Inventarier	10%
Renovering fasad, linjär plan 45 år	2%
Ombyggnad garage, linjär plan 45 år	2%
Fasader	

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	6 535 534	6 505 626
Hyror, bostäder *)	684 107	766 687
Hyror, lokaler	668 747	696 248
Hyror, garage och parkeringsplatser	733 676	734 706
Hyror, förråd	72 384	—
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 20 338
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser och garage	- 42 515	- 60 050
Rabatter	—	- 11 729
Elavgifter	495 008	491 482
	<u>9 146 941</u>	<u>9 102 632</u>

*) föregående år redovisades lägenhetsförråd och tillval i hyrorna.

Not 2

Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	14 136	15 056
Övriga ersättningar	2 420	3 400
Fakturerade kostnader	18 282	48 999
Övriga rörelseintäkter	88 011	149 089
	<u>122 849</u>	<u>216 544</u>

Not 3 Driftkostnader

Självrisk	1 500	–
Fastighetsavgift och fastighetskatt	234 058	235 320
Försäkringspremier	193 378	151 818
Kabel- och digital-TV	431 000	434 316
Fastighetsskötsel	192 006	330 010
Trädgårdsskötsel	623 598	516 728
Städning gemensamma utrymmen	267 748	347 732
Obligatoriska besiktningar	34 624	19 502
Bevakningskostnader	–	2 779
Snö- och halkbekämpning	229 125	210 873
Statuskontroll	9 188	–
Förbrukningsmateriel	4 934	21 467
Vatten	320 238	417 734
El	670 022	481 270
Uppvärmning	1 778 383	1 725 647
Sophantering och återvinning	248 715	284 377
Övrigt	–	20 745
	<u>5 238 517</u>	<u>5 200 317</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	388 855	542 588
Lokalkostnader	1 350	15 725
IT-kostnader	23 592	14 146
Inkassokostnader	999	12 005
Arvode, yrkesrevisorer	32 735	30 235
Möteskostnader	1 880	7 606
Övriga förvaltningskostnader	48 259	25 172
Kontorsmateriel	3 858	4 931
Telefon och porto	348	600
Medlems- och föreningsavgifter	4 163	9 705
Köpta tjänster	65 095	28 125
Konsultarvoden	438	–
Bankkostnader	9 032	6 844
	<u>580 604</u>	<u>697 681</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	170 200	187 995
Summa	<u>170 200</u>	<u>187 995</u>
Sociala kostnader	48 798	34 709
	<u>218 998</u>	<u>222 704</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 524 141	1 524 141
Om- och tillbyggnader	688 272	688 272
Markanläggningar	51 158	51 159
Inventarier och verktyg	6 444	6 444
Installationer	43 601	43 596
	<u>2 313 616</u>	<u>2 313 612</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	30 121	24 926
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	14
Övriga ränteintäkter	1 739	362
	<u>31 924</u>	<u>25 302</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	689 642	748 036
Övriga räntekostnader	-	1 979
	<u>689 642</u>	<u>750 015</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	74 988 000	74 988 000
Byggnadsinventarier	30 972 221	30 972 221
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
Summa anskaffningsvärden	<u>170 069 141</u>	<u>170 069 141</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 461 839	-4 198 267
	<u>-6 461 839</u>	<u>-4 198 267</u>
Årets avskrivning byggnader	-2 212 413	-2 212 413
Årets avskrivning markanläggningar	- 51 158	- 51 159
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 725 410</u>	<u>-6 461 839</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>161 343 731</u>	<u>163 607 302</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	175 000 000	173 000 000
lokaler	3 625 000	4 141 000
Totalt taxeringsvärde	<u>178 625 000</u>	<u>177 141 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 471	64 471
Installationer på egen fastighet	436 014	436 014
Summa anskaffningsvärden	<u>500 485</u>	<u>500 485</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 51 568	- 344 593
Installationer	- 343 065	-
	<u>- 394 633</u>	<u>- 344 593</u>
Inventarier och verktyg	- 6 444	- 6 444
Installationer	- 43 601	- 43 596
	<u>- 50 045</u>	<u>- 50 040</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 444 678</u>	<u>- 394 633</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>55 807</u>	<u>105 852</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	319 539	54 562
Andra kortfristiga fordringar (Q-park kvartal 3& 4 2016)	46 493	-
	<u>366 032</u>	<u>54 562</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	70 815	51 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	107 727	106 500
Övriga förutbetalda kostnader	18 080	17 550
	<u>196 622</u>	<u>175 797</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel, SEB	79 206	16 754
Bankmedel, SBAB	5 518 943	7 642 485
Förvaltningskonto i Swedbank	2 741 885	-
	<u>8 340 034</u>	<u>7 659 239</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	69 658 213	70 138 220
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 480 000	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	69 178 213	70 138 220

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,80%	2017-03-29	10 138 220	480 000	9 658 213
SBAB BANK AB	0,81%	2017-03-29	12 000 000		12 000 000
SBAB BANK AB	0,94%	2018-03-20	12 000 000		12 000 000
SBAB BANK AB	0,94%	2018-03-20	12 000 000		12 000 000
SBAB BANK AB	1,26%	2020-03-20	12 000 000		12 000 000
SBAB BANK AB	1,26%	2020-03-20	12 000 000		12 000 000
			70 138 220	480 000	69 658 213

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	-	- 56
Upplupna drift- och underhållskostnader	5 217	-
Upplupna elkostnader	73 371	-
Upplupna vattenavgifter	27 502	-
Upplupna värmekostnader	340 024	-
Upplupna kostnader för renhållning	18 689	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 120	229 616
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 068	873 536
	1 251 991	1 103 096

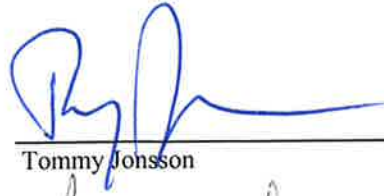
Ställda säkerheter och eventalförplikelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	71 972 350	71 972 350
Summa ställda panter	71 972 350	71 972 350

Lidingö 2017-04-12



Per Eriksson



Tommy Jonsson



Ingrid Hübner



Johanna Lepistö



Stefan Strömqvist

(ersätter Marin Rudert som avgått)

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20

Focus Revision



Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gröna Husen Lidingö
Org.nr. 769607-7531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröna Husen Lidingö för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröna Husen Lidingö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2017



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF GRÖNA HUSEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF GRÖNA HUSEN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se